FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo/Verba: Art.1º - Incidência objectiva .

Assunto: Enquadramento em sede de IVA de quantia recebida ao abrigo de transação judicial homologada por sentença.

Processo: 31223, com despacho de 2026-10-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - CARATERIZAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO

1. O sujeito passivo exerce a atividade que tem por base o CAE Principal 070200 - "ATIVIDADES DE CONSULTORIA PARA OS NEGÓCIOS E OUTRA CONSULTORIA PARA A GESTÃO"; o CAE Secundário 1: 068310 - "ATIVIDADES DE SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS"; o CAE Secundário 2: 068323 - "ATIVIDADES DE ANGARIAÇÃO IMOBILIÁRIA"; o CAE Secundário 3: 068321 - "ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS POR CONTA DE OUTREM" e o CAE Secundário 4: 068324 - "ATIVIDADES DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA".

2. Para efeitos de IVA, constituiu-se como um sujeito passivo que pratica operações que conferem o direito à dedução, enquadrado no regime normal trimestral do IVA por opção, desde 2020-07-20.

II - PEDIDO

3. A Requerente, sujeito passivo de IVA enquadrado no regime normal, exerce a atividade de mediação imobiliária e vem solicitar informação vinculativa, ao abrigo do disposto no artigo 68.º da Lei Geral Tributária, quanto ao enquadramento, em sede de IVA, da quantia de € 65.000,00 recebida na sequência de uma transação judicial homologada por sentença.

4. Na sequência do incumprimento de um contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de exclusividade, a Requerente instaurou uma ação declarativa de condenação contra a respetiva cliente, na qual formulou pedidos tendentes ao reconhecimento do direito à remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária, ao abrigo do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, bem como, subsidiariamente, pedidos fundados em responsabilidade contratual e em exercício abusivo de direito.

5. Antes da realização da audiência final, as partes decidiram pôr termo ao litígio mediante transação judicial, nos termos da qual a Requerente reduziu o pedido à quantia certa, líquida e exigível de € 65.000,00, redução que a Ré aceitou, expressamente, "a título de compensação por danos".

6. A transação não identifica a referida quantia como remuneração de mediação imobiliária, nem como pagamento, total ou parcial, da comissão prevista no contrato de mediação, qualificando-a expressamente como compensação por danos.

7. Ficou ainda convencionado que, com o integral cumprimento da transação, ambas as

partes nada mais teriam a reclamar uma da outra relativamente ao litígio ou a qualquer outro título.

8. A transação foi homologada por sentença proferida pelo Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa Oeste, Juízo Central Cível de Cascais, entretanto transitada em julgado, tendo as partes sido condenadas no respetivo cumprimento.

9. Face a estes elementos, a Requerente pretende esclarecer se a quantia de € 65.000,00 recebida ao abrigo da transação judicial homologada por sentença, se encontra sujeita a IVA, designadamente tendo em consideração a natureza dos pedidos inicialmente formulados na ação e a obrigação efetivamente assumida pelas partes na transação.

III - ENQUADRAMENTO LEGAL

10. Nos termos do artigo 1.º, n.º 1, alínea a) do CIVA, estão sujeitas a imposto as transmissões de bens e as prestações de serviços efetuadas a título oneroso, no território nacional, por um sujeito passivo agindo como tal.

11. Por sua vez, o artigo 4.º do CIVA estabelece o conceito de prestação de serviços, abrangendo todas as operações efetuadas a título oneroso que não constituam transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.

12. A qualificação de uma operação como prestação de serviços tem natureza económica. A tributação depende da existência de uma contraprestação associada a uma transmissão de bens ou a uma prestação de serviços, enquanto expressão da atividade económica do sujeito passivo.

13. As quantias pagas a título de indemnização não estão sujeitas a IVA quando se destinam exclusivamente a reparar um dano, sem carácter remuneratório e sem terem subjacente uma operação tributável.

14. Diferentemente, quando a quantia se destina a compensar lucros cessantes ou a perda de receitas correspondentes à remuneração de um serviço, pode apresentar caráter remuneratório e estar sujeita a IVA.

15. A designação contratual de uma quantia como indemnização ou compensação não determina, por si só, a sua qualificação fiscal. É necessário atender à finalidade do pagamento e à sua relação económica com a operação subjacente.

16. Nos termos do artigo 19.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, a remuneração da empresa de mediação imobiliária é, em regra, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

17. O n.º 2 do mesmo artigo prevê que, tendo sido celebrado contrato de mediação em regime de exclusividade, a remuneração acordada é igualmente devida quando o negócio visado não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do imóvel, nos termos aí previstos.

18. No caso apresentado, a Requerente reclamou judicialmente a remuneração prevista no contrato de mediação, invocando o regime de exclusividade e a não concretização do negócio. Os pedidos subsidiários foram igualmente formulados com referência ao valor dessa remuneração, identificando a não concretização do negócio como dano.

19. A quantia de €65.000 foi acordada para pôr termo a um litígio em que a Requerente

reclamava o pagamento da remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária, quer a título principal, quer subsidiariamente com fundamento em responsabilidade contratual e abuso de direito.

20. Embora a transação designe a quantia como "compensação por danos" os pedidos descritos na petição inicial tinham por referência a remuneração contratual. Nos pedidos subsidiários, o dano invocado consistia na não concretização do negócio e o montante reclamado correspondia à remuneração prevista no contrato, ou ao valor que viesse a ser liquidado.

21. A transação reduziu o pedido para €65.000 e estabeleceu as condições de pagamento e de extinção das pretensões entre as partes. Não identifica despesas específicas a ressarcir nem outros danos autónomos distintos da pretensão remuneratória discutida na ação.

22. Atendendo a estes elementos, a quantia acordada está economicamente associada à pretensão de recebimento da remuneração pela atividade de mediação imobiliária. A sua redução por acordo das partes não altera, por si só, a natureza económica da pretensão que a transação veio resolver.

23. Neste caso, a quantia acordada não corresponde, segundo os pedidos descritos, ao ressarcimento de despesas identificadas ou prejuízos autónomos. Corresponde à composição de uma pretensão cujo objeto económico era o recebimento da remuneração contratual, ainda que o montante final tenha sido reduzido por acordo.

24. Nestes termos, a quantia de €65.000 apresenta caráter remuneratório para efeitos de IVA, por estar economicamente associada à remuneração reclamada pela atividade de mediação imobiliária, não se enquadrando, com base nos elementos apresentados, numa indemnização exclusivamente ressarcitória, sem carácter remuneratório.

25. O facto de a transação permitir que o pagamento seja efetuado por uma terceira entidade ou por uma pessoa singular não afastar, por si só, a incidência do imposto, uma vez que o artigo 16.º, n.º 1 do CIVA contempla a contraprestação obtida do adquirente, do destinatário ou de um terceiro.

26. Nos termos do artigo 16.º, n.º 6, alínea a) do CIVA, são excluídas do valor tributável as quantias recebidas a título de indemnização declarada judicialmente, por incumprimento total ou parcial de obrigações.

27. No caso em análise, a sentença transcrita não apreciou o mérito da ação nem declarou judicialmente uma indemnização. O tribunal limitou-se a considerar válida a transação, a homologá-la nos seus precisos termos e a condenar as partes no seu cumprimento.

28. A sentença homologatória não constitui, por si só, uma declaração judicial de indemnização nos termos da disposição referida. Com base no seu teor, não se encontra demonstrado o pressuposto de aplicação da exclusão prevista no artigo 16.º, n.º 6, alínea a) do CIVA.

29. Estando em causa serviços de mediação imobiliária relacionados com um imóvel situado em Cascais, a operação considera-se localizada em território nacional, nos termos do artigo 6.º, n.º 8, alínea a) do CIVA.

30. A operação está sujeita à taxa normal de IVA de 23%, prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea c) do CIVA.

IV - CONCLUSÃO

31. Atendendo aos factos apresentados, a quantia de €65.000 acordada na transação judicial está sujeita a IVA, por corresponder à composição da pretensão remuneratória emergente do contrato de mediação imobiliária.

32. A designação "compensação por danos" constante da transação não é, por si só, determinante do enquadramento fiscal. A qualificação da quantia deve atender à sua natureza económica e à pretensão que a transação veio resolver.

33. Os pedidos formulados na ação, incluindo os subsidiários, tinham por referência a remuneração prevista no contrato de mediação. Não resulta dos elementos apresentados que a quantia acordada se destine a ressarcir despesas ou prejuízos autónomos, sem carácter remuneratório.

34. A sentença homologatória limitou-se a validar a transação e a condenar as partes no seu cumprimento, não tendo declarado judicialmente uma indemnização. Com base no teor da sentença apresentado, não se encontra demonstrado o pressuposto de aplicação da exclusão prevista no artigo 16.º, n.º 6, alínea a) do CIVA.

35. Consequentemente, a quantia de €65.000 está sujeita a IVA, devendo a Requerente cumprir as obrigações de liquidação e faturação previstas nos artigos 29.º e 36.º do CIVA.